

**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN**

**11-01-2018**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Monsieur Michaël BRIARD, membre BDU-DU  
Monsieur H. LELIEVRE., membre BDU-DMS  
Madame Véronique FRANCHIOLY, membre IBGE  
Madame R. SNAPS, ingénieure (à partir du point 8)  
Madame KUHN, architecte  
Madame WYFFELS, secrétaire technique  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

**Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :**

Monsieur B. COLLARD, Mr Ch. MAGDALIJNS, Madame Ch. WAUTERS, Citydev  
Brussels

**1<sup>er</sup> OBJET**

**Dossier 16787 – Demande de Monsieur Pedro DAS NEVES MOREIRA pour transformer et agrandir un atelier existant en intérieur d'îlot en un logement unifamilial et construire 2 étages et un volume de toiture sur l'atelier à front de rue et y aménager un logement, rue de la Vignette 37**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir un atelier existant en intérieur d'îlot en un logement unifamilial et construire 2 étages et un volume de toiture sur l'atelier à front de rue et y aménager un logement

**ENQUETE :** du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017. Une demande de convocation à la commission de concertation nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur Pedro DAS NEVES MOREIRA, le demandeur et Madame Céline Surdiacourt, l'architecte et Madame de BELLEFROID, la voisine.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un atelier existant en intérieur d'îlot en un logement unifamilial et construire 2 étages et un volume de toiture sur l'atelier à front de rue et y aménager un logement ;

Considérant l'historique particulier de la parcelle cadastrale ;

Considérant que la parcelle comportait, en 1909, une maison d'habitation avec écuries (n°39) ;

Considérant que, depuis 1928, la parcelle était également occupée par une fabrique de soudure d'étain qui s'est agrandie au fil du temps ;

Considérant que le permis de bâtir de 1941 a autorisé un agrandissement de l'atelier et notamment la couverture d'une cour entre l'atelier et la maison du n°39 car celle-ci n'était plus affectée à l'habitation mais annexée à l'activité productive de la fabrique ;

Considérant cependant que cette maison est à nouveau occupée comme logement, et ce depuis 1954, selon l'historique des inscriptions à la population ;

Considérant qu'en 1992, il a été constaté par le service de l'urbanisme, que l'habitation mise en location au n°39 était indissociable de l'atelier ; qu'il était par conséquent impossible de concilier les 2 locations ;

Considérant que la parcelle a, en 2002, été divisée en vue de la vente de 2 lots :

- lot1 : la maison du n° 39
- lot 2 : l'atelier, ainsi que tout le terrain en intérieur d'îlot, au n°37

Considérant que l'avis du Collège sur cette division n'apparaît ni dans l'acte d'achat du demandeur, ni dans le titre de propriété émis en 2002 ;

Considérant également que cette division a eu pour conséquence d'annexer l'ancienne cour de la maison à l'atelier, la maison du n°39 ne disposant donc plus d'espace extérieur ;

Considérant que les 2 derniers permis d'urbanisme octroyés pour le bien (permis n°5214 du 5 mars 1941 et n°15625 du 8 mai 2013) portent uniquement sur des travaux relatifs aux ateliers (n°37) et excluent la construction du n°39 ;

Considérant que, dans le présent projet, cette ancienne cour, hormis un local vélo d'environ 12m<sup>2</sup>, est libérée afin de pouvoir être éventuellement incluse à la propriété de la maison à front de rue (n°39) comme zone de cour ;

Considérant dès lors que le projet laisse l'opportunité de revenir à une situation qui améliore l'habitabilité de la maison du n°39 et qui répond mieux au bon aménagement des lieux ;

Considérant la création de deux nouveaux logements ;

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- la transformation de l'atelier existant en intérieur d'îlot en un logement unifamilial
- la démolition d'annexes pour la création de 2 patios et l'aménagement d'une terrasse et d'un jardin
- la transformation de l'atelier situé à front de rue et la construction de 2 étages et d'un volume de toiture sur celui-ci pour l'aménagement d'un logement unifamilial

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017 et qu'une demande de convocation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que, sur la parcelle, seront créés 2 logements unifamiliaux liés par une entrée commune depuis la rue ;**

**Considérant que le projet prévoit la démolition de la toiture à double pente de l'atelier à front de rue et la construction de 2 étages et d'un nouveau volume de toiture à double pente ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;**

**Considérant que le programme du bâtiment à construire à front de rue est réparti comme suit :**

- au rez-de-chaussée (existant) : l'accès aux logements, un garage, un local commun, un local vélos et la cage d'escalier menant à l'étage (logement 1) ;
- au 1<sup>er</sup> étage, le séjour, la cuisine et une terrasse à l'arrière
- au 2<sup>ème</sup> étage, 2 chambres avec salles de douche, dressing et buanderie
- en toiture, 1 chambre avec salle de douche, espace polyvalent et terrasse à l'avant

**Considérant que l'immeuble projeté à front de rue s'implante entre 2 bâtiments qui ne présentent pas le même alignement ;**

**Considérant que la construction mitoyenne de droite (n°35), ainsi que les 3 suivantes, présentent un alignement en recul d'environ 2,80m par rapport au front de bâtisse proposé ;**

**Considérant que l'atelier existant (construit en 1928) est aligné à la construction mitoyenne de gauche (n°39), ainsi qu'aux 3 autres maisons suivantes, vers la gauche ;**

**Considérant dès lors que l'alignement du bâtiment à front de rue est historique ;**

**Considérant toutefois que le projet prévoit un recul de la façade avant au droit de la limite mitoyenne de droite, reprenant l'alignement de cette construction voisine et s'inspirant de la configuration présente au n°29 ;**

**Considérant également que cette configuration de la façade avant vient créer une symétrie des constructions dans cette partie de la rue ;**

**Considérant que ce retrait d'une largeur d'environ 1,60m permet de diminuer l'impact des nouveaux volumes projetés à l'alignement en mettant en place une transition harmonieuse ;**

**Considérant que la façade avant présente une expression architecturale simpliste et fonctionnelle ; qu'il y aurait lieu de revoir les proportions des ouvertures et d'y intégrer quelques éléments architecturaux animant la façade ;**

**Considérant que le mur mitoyen de droite de l'ancien atelier est en partie maintenu ;**

**Considérant que la hauteur de ce mur de séparation entre 2 zones de recul atteint 3m, ce qui est excessif pour une construction en zone de recul ;**

**Considérant que l' « Arrêté de Minime Importance » permet la réalisation de constructions décoratives en zone de recul pour autant que leur hauteur n'excède pas 1m ;**

**Considérant que les 2 étages projetés à front de rue reprennent l'alignement du n°39 (à gauche) et la profondeur de la construction du n°35 (à droite) ;**

**Considérant qu'il y a lieu, afin d'estimer les dérogations du projet en matière de gabarit, d'aligner les 2 profils voisins en façade avant ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les étages projetés pour la nouvelle construction à front de rue dépassent les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant néanmoins que la profondeur des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages s'aligne à celle de la construction mitoyenne de droite sans dépasser celle de la construction mitoyenne de gauche de plus de 3m ;**

**Considérant que, dans la configuration réelle des profils voisins, la toiture projetée s'aligne, dans ses premiers mètres, au profil de la toiture avant de la construction mitoyenne de gauche, et en façade arrière, au profil de la construction mitoyenne de droite ;**

**Considérant que le projet n'engendre dès lors pas de rehausses du mur mitoyen de gauche supérieures à 3m et des rehausses du mur mitoyen de droite relativement limitées ;**

**Considérant que les nouvelles constructions permettent l'aménagement de pièces de vie confortables pour le logement unifamilial, à savoir environ 60m<sup>2</sup> pour les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse aménagée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant que la terrasse projetée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage observe un recul d'1,90m vis-à-vis de la limite mitoyenne de droite, respectant ainsi le code civil en matière de vues ;**

**Considérant que, vers la limite de gauche, la demande prévoit la pose d'un brise-vue sur le mur mitoyen, entre la terrasse projetée et la terrasse existante sur la toiture plate de l'atelier ;**

**Considérant que cette terrasse, accessible depuis le logement du n°39, se trouve sur la toiture du n°37 ; que cette dernière fait l'objet d'un acte notarié mais n'a cependant jamais été autorisée par permis ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables ;**

**Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une terrasse en façade avant du 3<sup>ème</sup> étage ;**

**Considérant que cette terrasse, accessible depuis un espace polyvalent est orientée au Sud ;**

**Considérant qu'elle permet au logement de disposer d'un espace extérieur supplémentaire bien orienté ;**

**Considérant qu'un garde-corps vient couronner la façade des nouveaux étages, ajoutant encore un langage différent à la composition de la façade ; que le garde-corps pourrait être constitué d'un acrotère prolongeant la façade avant ;**

**Considérant de plus que cette terrasse engendre des vues droites non conformes au code civil vers les propriétés mitoyennes ;**

**Considérant également que plusieurs baies de fenêtres sont placées à moins de 60cm des limites mitoyennes, créant également des vues obliques non conformes au code civil ;**

**Considérant qu'il y a lieu de supprimer ces vues sans prévoir de rehausses de mitoyens ou de dispositifs brise-vues peu esthétiques ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;**

**Considérant que le projet prévoit la transformation des ateliers en intérieur d'îlot en 1 logement unifamilial 4 chambres ;**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol**

**Considérant dès lors que cet aménagement répond à la prescription 2.5, 1° du plan régional d'affectation du sol qui indique que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;**

**Considérant que les constructions voisines sont essentiellement des maisons unifamiliales ;**

**Considérant que la demande prévoit la démolition d'environ 95 m<sup>2</sup> de superficies d'atelier dont 45 m<sup>2</sup> en façade arrière, au profit de l'agrandissement du jardin et d'environ 13m<sup>2</sup> pour un patio central ;**

**Considérant que la création de 2 logements unifamiliaux répond au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant par conséquent que le projet ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que quelques erreurs et incohérences apparaissent dans les plans ; qu'il y a lieu de les corriger ;**

**Considérant que le terrain est classé en catégorie 3 à l'inventaire des sols de Bruxelles Environnement ;**

**Considérant que la parcelle a fait l'objet d'une étude de risques ; qu'il y a lieu de respecter les obligations et restrictions d'usage que celle-ci mentionne ;**

**Considérant que le demandeur dépose en séance l'avis du SIAMU sur cette demande adaptée ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- améliorer la composition générale de la façade avant (revoir les proportions des baies et divisions des châssis, dessins de la porte d'entrée,...)
- supprimer le garde-corps de la terrasse en façade avant au profit d'un mur acrotère limité à la hauteur de la lucarne du n°39 ET obtenir les servitudes de vues vers les propriété voisines
- supprimer ou limiter à 1m la hauteur du mur mitoyen de droite en zone de recul
- respecter le code civil en matière de vues droites et obliques depuis les baies et terrasses (baies de fenêtres à droite en façade avant, à gauche en façade arrière,...) sans rehausser les murs mitoyens ni installation de brise-vues
- corriger le plan d'implantation, les profils dessinés dans la coupe DD, et les incohérences entre les plans

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**

**Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.**

## **2<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16850 – Demande de la S.A. BRUCCO pour mettre les immeubles en conformité rue de la Vignette de 185 à 187**

---

<b>ZONE :</b>	<b>au PRAS : zone d'habitation</b>
<b>DESCRIPTION :</b>	<b>mettre les immeubles en conformité</b>
<b>ENQUETE :</b>	<b>du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.</b>
<b>MOTIFS :</b>	<b>application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)</b>
<b>AUDITION :</b>	<b>Monsieur Yves DEBRY, le demandeur et Monsieur Sébastien CLAUS, l'architecte.</b>

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentment ;**

**Considérant qu'il s'agit de mettre les immeubles en conformité ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- **la mise en conformité du remplacement de menuiseries en façade avant du bien n°187,**
- **la transformation de la réserve et du garage au rez-de-chaussée du n°187 en un atelier et un espace commercial,**
- **la mise en conformité de la modification de volume de l'annexe construite à l'arrière du rez-de-chaussée du n°187,**
- **la mise en conformité de la rehausse de façade et des modifications de baies au 2<sup>ème</sup> étage du n°185,**
- **la mise en conformité de la transformation du duplex 2 chambres en un duplex 3 chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages du n°185,**
- **la mise en conformité de l'agrandissement de l'annexe en fond de parcelle,**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande porte sur deux immeubles mitoyens ;**

**Considérant que la demande vise à mettre en conformité la rehausse de la façade avant du n°185 de 0,55 m ;**

**Considérant qu'elle s'aligne à la hauteur de la façade de la construction voisine (n°187) ;**

**Considérant en outre que les baies du 2<sup>ème</sup> étage ont été élargies et sont désormais similaires à celles existantes au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que la rehausse est couverte d'un enduit de teinte claire ;**

**Considérant que le bandeau situé entre les fenêtres du rez-de-chaussée et celles du 1<sup>er</sup> étage est en brique de façade non peinte en lieu et place de l'enduit de ton clair prévu dans le précédent permis d'urbanisme délivré en 2002 ;**

**Considérant que la demande vise à transformer le garage et la réserve existants au rez-de-chaussée du n°187 en deux unités distinctes, à savoir un atelier (21,8 m<sup>2</sup>) à l'arrière et un espace commercial (36,1 m<sup>2</sup>) à l'avant ;**

**Considérant que chaque unité sera pourvue d'un espace cuisine, d'un WC et d'un vestiaire ;**

**Considérant que la suppression de l'emplacement de stationnement couvert du bien implique de revoir le dessin de la façade avant en concordance avec l'utilisation effective des lieux ;**

**Considérant que la porte de garage existante est remplacée par une porte fenêtre permettant un accès aisé vers l'espace commercial depuis la rue de la Vignette ;**

**Considérant qu'en 2002, le demandeur argumentait la création de 8 emplacements de stationnement en intérieur d'îlot par la difficulté des possibilités de stationnement dans le quartier ;**

**Considérant que, dans ce cas, la suppression d'un emplacement couvert n'est pas justifiée ;**

**Considérant en outre que la création d'un espace commercial en lieu et place du garage actuel engendrerait des besoins en emplacements de stationnement supplémentaires sur l'espace public ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir le garage existant au rez-de-chaussée du n°187 ;**

**Considérant que la porte d'entrée du n°187 est remplacée par une porte d'entrée en PVC dépourvue de grille décorative ;**

**Considérant que ces modifications de façade s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la transformation du duplex aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages du n°185 ;**

**Considérant que le 1<sup>er</sup> étage accueille les pièces de vie principales, soit la cuisine, la salle à manger, le salon et une salle de douche, en lieu et place de 2 chambres et d'une bibliothèque ;**

**Considérant que le 2<sup>ème</sup> étage accueille désormais 3 chambres, un WC et une salle de bain ;**

**Considérant dès lors que le projet prévoit d'inverser les espaces de jour et de nuit par rapport au dernier permis d'urbanisme délivré en 2002 ;**

**Considérant que cette transformation permet l'ajout d'une chambre au duplex déjà existant ;**

**Considérant néanmoins que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que les dimensions du WC et l'éclairage naturel de la chambre prévus en partie avant du 2<sup>ème</sup> étage du n°185 sont insuffisants ;**

**Considérant que le WC a une superficie plancher de 0,9 m<sup>2</sup> (0,80 m sur 1,10 m) ; que la dérogation porte sur un déficit de 0,10 m en longueur ;**

**Considérant que l'éclairage naturel prévu pour la chambre atteint 3 m<sup>2</sup> au lieu des 3,14 m<sup>2</sup> requis par le règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant dès lors que la dérogation ne porte donc que sur 0,14 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont minimales et acceptables ;**

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'agrandissement de l'annexe existante en fond de parcelles des n° 185 et n°187 ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;**

**Considérant qu'une annexe d'une superficie d'environ 35 m<sup>2</sup> a été octroyée par le permis d'urbanisme de 2002 (PU n°13335) ;**

**Considérant que la superficie de cette annexe agrandie atteint 79 m<sup>2</sup> ; qu'elle se développe sur les deux parcelles (n°185 et n°187) ;**

**Considérant qu'elle est entourée d'une terrasse en pavés béton ;**

**Considérant que cette annexe sert de local de réserve à destination d'une activité de production de services matériels (entreprise de nettoyage) qui occupe les locaux de bureaux situés au 1<sup>er</sup> étage du n°187 ;**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;**

**Considérant dès lors que cet aménagement contrevient à la prescription 2.5, 1° du plan régional d'affectation du sol qui indique que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;**

**Considérant qu'un tel espace de stockage avait déjà été refusé en 2001 (PU n°13206) par la commission de concertation ; que la demande a ensuite été retirée par le demandeur ;**

**Considérant que l'aménagement de l'intérieur d'îlot pour des fonctions liées à l'activités (stockage, etc.) n'améliore en rien celui-ci et nécessite des allées et venues sur la totalité de la longueur de la parcelle donnant sur la promenade verte ;**

**Considérant dès lors que l'agrandissement de cette annexe destinée au stockage ne reflète pas le bon aménagement des lieux ;**

**Considérant également que le permis d'urbanisme délivré en 2002 (PU n°13335) faisait mention d'un aménagement paysager, condition reprise dans l'avis de la commission de concertation du PU n°13206 émis en séance du 20 novembre 2001, visant à améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot ;**

**Considérant que cet aménagement paysager n'a jamais été réalisé ; qu'il n'est pas repris dans la présente demande ;**



Considérant que cet aménagement participe au développement de la flore, tant du point de vue qualitatif que quantitatif comme le prévoit le règlement régional d'urbanisme et le plan régional d'affectation du sol ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de réaliser l'aménagement paysager prévu dans le permis d'urbanisme délivré en 2002 (PU n° 13335) ;

Considérant également que le formulaire de demande (annexe 1) joint à la demande mentionne la présence de 8 emplacements de stationnement non couverts ;

Considérant néanmoins que le plan d'implantation ne mentionne nullement la localisation de ces emplacements de stationnement ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- maintenir le garage au rez-de-chaussée du n°187 tel qu'existant,
- limiter la taille de l'annexe existante en fond de parcelle à la superficie octroyée en 2002 (PU n°13335), soit environ 35 m<sup>2</sup>,
- réaliser l'aménagement paysager prévu dans le permis d'urbanisme délivré en 2002 (PU n° 13335) et le représenter sur le plan d'implantation,
- indiquer la localisation des emplacements de stationnement sur le plan d'implantation,
- corriger le formulaire de demande (annexe 1) conformément aux modifications apportées au projet,

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

### 3<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16810 – Demande de Madame Dilyana YORDANOVA IVANOVA pour régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la modification de la toiture et de la façade avant et créer un escalier d'accès au jardin, chaussée de Wavre 2045**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la modification de la toiture et de la façade avant et créer un escalier d'accès au jardin

**ENQUETE :** du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement l'ajout de l'escalier d'accès au jardin : placer un escalier en plus de la terrasse en hauteur est disproportionné par rapport à la taille minuscule du jardin et il surplombera le jardin du n° 13 avenue Van der Goes qui perdra en intimité. Cela risque également de créer un précédent dans l'intérieur d'îlot.

**MOTIFS :** - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU**

**AUDITION : Madame Dilyana YORDANOVA IVANOVA, la demanderesse et Madame THILS, l'architecte.**

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :**

**Considérant que la présente demande fait suite à un permis d'urbanisme délivré le 25 août 2015 pour mettre en conformité un immeuble mixte (restaurant et logement) ;**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;**

**Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la modification de la toiture et de la façade avant et de créer un escalier d'accès au jardin ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- la régularisation, en cours de chantier, de la modification du bris de la toiture mansardée en façade avant et de la rehausse de la façade**
- la modification des châssis et porte d'entrée en façade avant**
- la création d'un escalier d'accès au jardin en façade arrière**
- la suppression de l'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée (restaurant)**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'ajout de l'escalier d'accès au jardin, en plus de la terrasse en hauteur, le jardin voisin perdrait en intimité ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;**

**Considérant que, suite à une visite de contrôle de chantier, il a été constaté que la toiture de l'immeuble avait été modifiée ;**

**Considérant que l'immeuble possédait une toiture mansardée en façade avant ; que le brisis a été supprimé au profit d'une rehausse de la façade avant avec déplacement de la corniche (en zinc) ;**

**Considérant qu'il s'est avéré que la toiture avant était en réalité un faux-Mansart constitué d'un mur construit dans le plan de façade, recouvert de tuiles placées dans un plan légèrement incliné ;**

**Considérant dès lors que, lors de la rénovation de l'immeuble, les tuiles ont été démontées, le mur enduit et la corniche remontée ;**

**Considérant que la hauteur de façade ainsi réalisée s'aligne à celle de la construction mitoyenne la plus haute (de droite) ;**

**Considérant que l'enduit des étages a été prolongé à ce 2<sup>ème</sup> étage ;**

**Considérant que la demande porte également sur le remplacement des menuiseries de la façade avant par des châssis en aluminium et une porte d'entrée en bois de teinte grise ;**

**Considérant que les châssis présentent des divisions quadripartites et une porte d'entrée moulurée ;**

**Considérant que les modifications apportées à la façade n'ont pas modifié le gabarit de l'immeuble et que celles-ci s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bâti ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce qu'un escalier d'accès au jardin depuis la terrasse du 1<sup>er</sup> étage est prévu en façade arrière et que celui-ci dépasse les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant que celui-ci présente des dimensions réduites (91 cm de large), qu'il est placé à bonnes distances des limites mitoyennes, étant implanté au centre de la largeur de parcelle ;**

**Considérant que cet escalier permet une liaison plus aisée entre les espaces de vie du logement et le jardin, situé un demi-niveau plus bas seulement ;**

**Considérant également que l'accès extérieur depuis le restaurant est supprimé, que cela permet d'assurer que le jardin ne sera pas utilisé pour le commerce ;**

**Considérant que les dimensions réduites de l'escalier ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que deux emplacements de stationnement non couverts sont renseignés dans le formulaire de demande ;**

**Considérant que les plans représentent la zone de recul aménagée en jardinet ;**

**Considérant qu'il y a lieu de maintenir cette utilisation et de la réaliser afin de participer à l'améliorations des qualités paysagères de l'espace public ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) n'est pas acceptable ;**

**Considérant que le muret n'est pas dessiné à l'alignement ; qu'il y a lieu de clôturer la parcelle au niveau de ses limites avec l'espace public ;**

**Considérant l'absence d'avis du SIAMU sur la demande ;**

**Considérant que le bac à plantes n'est pas représenté en élévation sur les documents de synthèse ;**

**Considérant qu'il y a lieu de s'assurer de la concordance de tous les plans ;**

**Considérant qu'il y a lieu de représenter le dispositif permettant d'empêcher les vues obliques depuis la terrasse en élévation ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- fournir un avis du SIAMU sur la demande**
- s'assurer de la concordance de tous les plans**
- supprimer les emplacement de stationnement renseignés dans le formulaire de demande**

- prévoir le muret de clôture à la limite de parcelle vers l'espace public et le représenter correctement sur les plans

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

#### 4<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16882 – Demande de Monsieur et Madame Francesco & Marta GRIESSCO - GROSSO pour transformer un immeuble mixte (rez commercial et logement) et y créer un deuxième logement, chaussée de Wavre 1664

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** transformer un immeuble mixte (rez commercial et logement) et y créer un deuxième logement

**ENQUETE :** du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- les nuisances liées à la création d'une terrasse de dimensions importantes vers l'intérieur d'îlot
- la crainte que le rez commercial soit destiné à un snack et les nuisances (odeurs désagréables) liées à cette exploitation

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur et Madame Francesco & Marta GRIESSCO - GROSSO, les demandeurs et Madame Perrine ERNEST, l'architecte,.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional

**d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble mixte (rez commercial et logement) et y créer un deuxième logement ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- **la modification du commerce et du logement existants et la création d'un 2<sup>ème</sup> logement**
- **la construction d'extensions à l'arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée**
- **la démolition d'extensions et l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage**
- **la rehausse de la façade avant et la modification de la toiture**
- **la modification des planchers intérieurs et l'aménagement d'un niveau supplémentaire**
- **la modification de la façade avant**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur les nuisances liées à la création d'une terrasse de dimensions importantes vers l'intérieur d'îlot et la crainte que le rez commercial soit destiné à un snack et les nuisances (odeurs désagréables) liées à cette exploitation ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement et la création d'un nouveau logement présentant de bonnes conditions d'habitabilité ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;**

**Considérant la particularité de la parcelle, proche d'un angle ;**

**Considérant que la demande comprend la modification de l'accès à l'immeuble depuis la rue de manière à permettre de différencier l'entrée du commerce et l'entrée des logements ;**

**Considérant que le commerce sera aménagé dans les deux pièces avant du rez-de-chaussée et disposera d'un espace de stockage en cave ;**

**Considérant que son utilisation n'est pas spécifiée ; qu'il y aura éventuellement lieu de solliciter un permis d'urbanisme avant son exploitation ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que les extensions projetées à l'arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée dépassent de plus de 3m la construction mitoyenne la moins profonde ;**

**Considérant que le premier duplex est aménagé sur ces deux niveaux ; que les extensions projetées à l'arrière de l'immeuble permettent d'aménager, à l'arrière du rez-de-jardin de l'immeuble et en connexion avec le jardin, un séjour/cuisine confortable (42m<sup>2</sup>) et 2 chambres à l'arrière du rez-de-chaussée ;**

**Considérant qu'il s'agit d'agrandir, sur toute la largeur de parcelle, des extensions existantes et de n'augmenter leur profondeur que de 70cm ;**

**Considérant que ces extensions s'adosent, à gauche, entièrement, et, à droite, partiellement aux constructions existantes ;**

**Considérant que la construction de ces annexes n'engendre qu'une rehausse relativement limitée du mur mitoyen de droite ;**

**Considérant cependant que l'arrière du rez-de-chaussée est aménagé en 2 chambres ;**

**Considérant que la largeur de l'immeuble est limitée à 5m ; que cette largeur ne permet pas l'aménagement de 2 chambres confortables donnant toutes 2 sur le jardin ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) liées aux extensions des rez-de-jardin et rez-de-chaussée sont acceptables ;**

**Considérant que la demande porte également sur la rehausse et la transformation de la façade avant ;**

**Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1er, al. 4 du CoBAT ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la hauteur de la façade avant dépasse celle des constructions mitoyennes ;**

**Considérant cependant que le niveau de corniche projeté reprend celui du brisis de la construction voisine de gauche ;**

**Considérant que le gabarit projeté, R+2+toiture, reste raisonnable pour cette partie de la chaussée de Wavre, d'autant que le profil de la toiture avant reprend celui de la toiture mitoyenne la plus haute (de gauche), et en toiture arrière, celui des 2 constructions mitoyennes ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) est acceptable ;**

**Considérant que les baies de fenêtres sont redessinées de manière à répondre au nouvel aménagement intérieur ;**

**Considérant que la façade du rez-de-chaussée est également modifiée ; quelle permet de disposer d'une large vitrine pour le commerce et d'un sas d'entrée ;**

**Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre de matériaux de qualité et de teintes harmonieuses s'intégrant discrètement au bâti circonvoisin ;**

**Considérant l'aménagement d'un logement 3 chambres présentant de bonnes conditions d'habitabilité aux étages de l'immeuble ;**

**Considérant que l'extension existante à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage est démolie au profit de l'aménagement d'une terrasse accessible depuis le séjour du logement ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la profondeur de la terrasse dépasse les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant cependant que la terrasse s'adosse entièrement à un mur mitoyen existant à gauche et observe un recul d'1,90m vers la limite mitoyenne de droite sur ses 4 derniers mètres ;**

**Considérant qu'une palissade en bois sera installée sur la limite mitoyenne de droite pour permettre une utilisation plus confortable de cet espace extérieur, sur toute sa largeur ;**

**Considérant que cette séparation permet également de séparer la terrasse du logement des installations techniques installées en façades arrière des commerces voisins ;**

**Considérant cependant que celle-ci doit être installée de manière à permettre l'éventuelle rehausse du mur mitoyen ;**

**Considérant également que la terrasse dispose d'une profondeur importante ; que cet aménagement engendre des vues plongeantes vers le jardin aménagé en contrebas ; qu'il y aurait lieu de limiter quelque peu cette profondeur ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) liées à la terrasse du 1<sup>er</sup> étage sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;**

**Considérant par conséquent que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer la 2<sup>ème</sup> chambre au rez-de-chaussée**
- **installer la palissade en bois de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage à au moins 15cm de la limite mitoyenne de droite**
- **limiter la profondeur de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage en prévoyant un retrait par rapport au nu extérieur de la façade arrière d'au moins 1,90m**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**

**Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.**

### **5<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16886 – Demande de Monsieur et Madame Julien & Armelle RATEAU - PHILIPPART pour transformer et rénover une maison unifamiliale sise rue Léon Vande Woestyne 10**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

**DESCRIPTION :** transformer et rénover une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017. Une lettre de remarques positives nous est parvenue en cours d'enquête.

**Elle concerne principalement :**

- **les gabarits existants tant en hauteur qu'en profondeur, qui sont respectés. Cette transformation-rénovation respecte ainsi intégralement les prescriptions et servitudes conventionnelles relatives au lotissement "Parc des Princes"**
- **les travaux d'isolation s'inspirent de ceux réalisés il y a quelques années à l'immeuble n°29, travaux réalisés dans le respect des prescriptions et servitudes conventionnelles relatives au lotissement "Parc des Princes".**

**MOTIFS :** dérogation à l'art. 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

**AUDITION :** Madame Armelle PHILIPPART, la demandeuse, Madame Marie LACHAPPELLE, l'architecte et Monsieur NEUJEAN, un voisin (n°17)

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer et rénover une maison unifamiliale ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- la fermeture de la terrasse couverte existante à l'arrière du rez-de-chaussée,
- l'isolation extérieure complète du bien,
- le remplacement des châssis bois par des châssis aluminium ;

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017 et qu'une lettre a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette lettre porte principalement sur le respect par le projet des gabarits existants tant en hauteur qu'en profondeur et sur le fait que cette transformation-rénovation, ainsi que les travaux d'isolation, respectent intégralement les prescriptions et servitudes conventionnelles relatives au lotissement privé "Parc des Princes" ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3) en ce qu'il est prévu d'isoler le bien par l'extérieur ;**

**Considérant que l'isolation du projet par l'extérieur porte sur l'ensemble des façades et la dalle au niveau du garage ;**

**Considérant que l'épaisseur totale de l'isolant et de l'enduit clair atteint environ 10 cm ;**

**Considérant que ces travaux d'isolation ne modifient pas l'aspect architectural du bien visible depuis l'espace public ;**

**Considérant par conséquent qu'ils ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3) est acceptable ;**

**Considérant que le projet vise à refermer la terrasse couverte existante de droit à l'arrière du rez-de-chaussée et à abaisser l'allège de la fenêtre de la salle à manger pour créer une porte fenêtre donnant accès au jardin ;**

**Considérant que le volume projeté se développe sur toute la surface de la terrasse couverte existante ; qu'elle permet d'agrandir et d'ouvrir les pièces de vie du rez-de-chaussée sur le jardin ;**

**Considérant en outre que le cloisonnement des pièces de vie du rez-de-chaussée est modifié ;**



**Considérant dès lors que le salon et la salle à manger sont placés en façade arrière tandis que le bureau et la cuisine sont aménagés en façade avant ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la superficie nette éclairante dans la 3<sup>ème</sup> chambre est insuffisante ;**

**Considérant que la cloison située entre la 3<sup>ème</sup> et la 4<sup>ème</sup> chambre est supprimée ; qu'une grande chambre de 28,5 m<sup>2</sup> est ainsi créée ;**

**Considérant que seules deux baies existantes permettent l'apport de lumière dans cette nouvelle chambre ;**

**Considérant que la superficie nette éclairante pour cette nouvelle chambre en partie latérale droite du 1<sup>er</sup> étage est égale à 3,35 m<sup>2</sup> au lieu des 5,70 m<sup>2</sup> minimum requis par le règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que la dérogation porte sur un déficit de 2,35 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant la grandeur des baies, telles que prévues par le permis de 1960, ne permettent pas de se conformer à cette prescription du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que la demandeuse déclare en séance vouloir maintenir les superficies des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> chambres telles qu'existantes ;**

**Considérant dès lors qu'il n'y aura plus de dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) ;**

**Considérant que la demande porte également sur le remplacement de l'ensemble des châssis et portes en bois par des châssis en aluminium de ton gris foncé, à l'exception de la porte située sur la façade latérale droite ;**

**Considérant que cette porte en bois est remplacée par une porte en aluminium blanc ;**

**Considérant que le bien, objet de la demande, est une construction isolée ; que la porte latérale est donc visible depuis l'espace public ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une teinte homogène pour l'ensemble des châssis visibles depuis l'espace public ;**

**Considérant que la demandeuse a déclaré en séance vouloir modifier les divisions des châssis du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que les châssis à division tripartite sont remplacés par des châssis à division bipartite asymétrique ;**

**Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Considérant que la commission de concertation prend acte des modifications proposées et ne s'y oppose pas ;**

**Considérant dès lors que ces modifications peuvent figurer sur les plans modificatifs ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **maintenir les chambres 3 et 4 situées au 1<sup>er</sup> étage telles qu'existantes,**
- **proposer une teinte similaire aux autres châssis pour la porte d'entrée située en façade latérale de droite**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BUP-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I,**

art. 3) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est, quant à elle, refusée.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

### **6<sup>ème</sup> OBJET**

Dossier 16807 – Demande de Monsieur Patrick DESIMPEL pour réaménager un immeuble avec bureau au rez-de-chaussée et appartements aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, avenue du Kouter 2

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

**DESCRIPTION :** réaménager un immeuble avec bureau au rez-de-chaussée et appartements aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages

**ENQUETE :** du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

**AUDITION :** Monsieur Patrick DESIMPEL, le demandeur et l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de réaménager un immeuble avec bureau au rez-de-chaussée et appartements aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation du duplex existant en un appartement une chambre par étage,
- la construction d'une extension au 2<sup>ème</sup> étage,
- la création de 3 caves indépendantes au sous-sol,
- la modification des menuiseries en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bien sur lequel porte la présente demande est un immeuble d'angle de deux étages, situé entre l'avenue Henri de Brouckère et l'avenue du Kouter ;

Considérant qu'aucun plan du corps de logis principal de l'immeuble n'est disponible dans les archives communales ;

**Considérant cependant que les derniers permis délivrés (PU n° 11056 en 1977 et PU n°12072 en 1990) pour ce bien font mention de la construction d'un atelier d'architecte au rez-de-chaussée et d'un living agrandi et d'une bibliothèque au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que l'immeuble abrite des bureaux au rez-de-chaussée, un duplex 2 chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et une mezzanine sous les combles ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée au 2<sup>ème</sup> étage dépasse en hauteur la seule construction voisine (av. H. de Brouckère n°120) ;**

**Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'un logement 1 chambre par étage, en lieu et place du duplex existant ;**

**Considérant que les logements se composent chacun d'une chambre et d'une salle de bain dans le bâtiment existant et d'un large espace séjour/cuisine en partie droite ;**

**Considérant que le logement situé au 2<sup>ème</sup> étage bénéficiera en outre d'un accès vers l'extérieur et d'une mezzanine sous les combles ;**

**Considérant que l'extension projetée permet de créer une pièce de vie supplémentaire au 2<sup>ème</sup> étage (séjour/cuisine) ;**

**Considérant que cette extension dépasse de 3 m en profondeur le profil de la seule construction voisine (avenue Henri de Brouckère n°120) ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de la toiture plate de la construction existante au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que cette extension vient s'implanter côté avenue du Kouter ; qu'elle porte la profondeur totale du bien, par rapport à l'avenue Henri de Brouckère à 15,10 m ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une parcelle d'angle de faible profondeur (4,85 m, côté avenue du Kouter) ;**

**Considérant que l'immeuble existant présente un rapport P/S de 2,52 déjà important par rapport aux constructions voisines ; que le projet porte ce rapport à 2,77, ce qui est excessif ;**

**Considérant qu'une terrasse (3,15 m<sup>2</sup>) est prévue à l'arrière de l'extension (par rapport à l'avenue Henri de Brouckère) ;**

**Considérant qu'elle sera munie de garde-corps en acier de ton gris ;**

**Considérant qu'un recul de 1,90 m par rapport aux limites de propriété mitoyennes est respecté conformément aux dispositions du code civil en matière de vues ;**

**Considérant qu'elle permet d'offrir un accès vers l'extérieur depuis l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage ;**

**Considérant toutefois que cet élément est également en dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (articles 4 et 6 du titre I) ;**

**Considérant que tant la rehausse d'environ 2,85 m du mur mitoyen arrière au niveau du 2<sup>ème</sup> étage que la terrasse (vers le n°120 de l'av. H. de Brouckère) contreviennent au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la luminosité prévue pour la chambre de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage est insuffisante ;**

**Considérant que la superficie nette éclairante prévue pour la chambre de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage est égale à 1,56 m<sup>2</sup> au lieu des 2,82 m<sup>2</sup> requis par le règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant dès lors que la dérogation porte sur un déficit de 1,26 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que les lucarnes d'origines sont remplacées mais non agrandies ;**

**Considérant qu'une lucarne de dimensions plus importantes permettrait de se conformer à cette prescription ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est excessive et ne peut être acceptée ;**

**Considérant que la demande prévoit de rouvrir une des deux baies précédemment condamnées au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment principal ; cette fenêtre donnant dans la salle de bain de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que les façades à rue seront peintes en blanc ; et que l'extension du 2<sup>ème</sup> étage sera bardée de zinc ;**

**Considérant également que les châssis à guillotine du rez-de-chaussée et les châssis à division bipartite du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment principal sont remplacés par des châssis sans division et que toutes les impostes cintrées du 1<sup>er</sup> étage y associées sont supprimées ;**

**Considérant que les châssis des lucarnes en toiture avant, à division bipartite, sont remplacés par des châssis sans division ;**

**Considérant que ces modifications induisent une incohérence dans la composition de façade et s'écartent fortement des caractéristiques architecturales d'origine du bien ;**

**Considérant que les portes et châssis sont prévus en aluminium de ton gris ;**

**Considérant que le revêtement de toiture est modifié (ardoises de ton anthracite en lieu et place de tuiles de ton rouge) ;**

**Considérant de plus que l'extension réalisées en 1990 présente des caractéristiques urbanistiques fort différentes de celles d'origine du bien ;**

**Considérant que la présente demande vient marquer d'avantage ces différences et prévoit un style supplémentaires pour ce bâtiment hétéroclite ;**

**Considérant dès lors que les transformations projetées des façades et de toiture ne s'intègrent pas aux caractéristiques urbanistiques du bâti environnant et qu'elles sont de nature à porter préjudice aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Considérant en outre que la superficie de la parcelle est limitée à 80 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la superficie plancher de l'immeuble projetée n'est que d'environ 221,5 m<sup>2</sup> hors sol ;**

**Considérant de plus que le gabarit à rue du bâtiment est limité à un rez + 2 étages + toiture ;**

**Considérant l'absence de garage pour l'ensemble des 3 unités ;**

**Considérant que la demande traduit une surdensification de l'immeuble ;**

**Considérant par conséquent que les aménagements proposés ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant en outre que la superficie de la parcelle ne se prête qu'à l'aménagement de deux unités ;**

Considérant que les 2 unités existantes comportent un logement 2 chambres confortable aménagé en duplex, ne nécessitant pas la construction de l'extension telle que prévue dans la demande ;

Considérant dès lors que les adaptations à apporter au projet dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT ;

Avis défavorable.

### 7<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16877 – Demande de Monsieur Serkan BALLI pour transformer un rez-de-chaussée commercial en un appartement une chambre dans un immeuble mixte (1 commerce et 2 logements) sis chaussée de Wavre de 1387 à 1389

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, avec point de variation de mixité

**DESCRIPTION :** transformer un rez-de-chaussée commercial en un appartement une chambre dans un immeuble mixte (1 commerce et 2 logements)

**ENQUETE :** néant. Uniquement pour avis

**MOTIFS :** application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur Serkan BALLI, le demandeur et Monsieur Mohamed EL BOUZAKHI, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis, dans l'attente de la fourniture, de la part d'Atrium, des preuves de la publicité relative à la mise en location du commerce.

### 8<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16797 – Demande de Monsieur Jean-Luc LEYTENS pour transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée et construction d'un étage complet), drève de Willerieken 28

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée et construction d'un 2<sup>ème</sup> étage)

**ENQUETE :** Du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017. 1 réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- les vues sur la propriété mitoyenne (28A) depuis la baie en façade arrière

- la modification de hauteur du bâtiment constitue un maximum à ne pas dépasser pour le voisin du 28 A, pour éviter une perte d'ensoleillement excessive

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.8 (hauteur - constructions isolées) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur Jean-Luc LEYTENS, le demandeur et Messieurs Erik DE MOL et NGUYEN, les architectes.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;  
Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée et construction d'un étage complet) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une nouvelle extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la transformation du volume de toiture en pentes en un étage à toiture plate
- l'isolation de l'immeuble par l'extérieur
- la réalisation d'un abri vélo et d'un emplacement de stationnement en zone de retrait latéral

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les vues sur la propriété mitoyenne (28A) depuis la baie en façade arrière et la modification de hauteur du bâtiment, qui constitue un maximum à ne pas dépasser pour le voisin du 28 A, pour éviter une perte d'ensoleillement excessive ;

Considérant que la maison d'origine est une petite bâtisse de taille modeste, construite en 1930 ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que la nouvelle extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée vient prendre la place d'une extension existante, réalisée sans permis d'urbanisme ;

Considérant sa présence depuis de nombreuses années sans que celle-ci ait fait l'objet de plainte ;

Considérant que cette extension permet d'agrandir le rez-de-chaussée de la maison et, sur environ 110m<sup>2</sup> au sol, d'aménager des pièces de vie confortables (séjour/cuisine, chambre parentale et salle de bain) ;

**Considérant que la toiture à double pentes d'origine est supprimée au profit d'un nouvel étage à toiture plate sur une partie du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur des constructions isolées (titre I, art. 8) en ce que les niveaux de corniche et de faîte du projet dépassent la moyenne de celles des immeubles circonvoisins ;**

**Considérant cependant que cette dérogation est relativement faible et conséquente de la typologie de l'immeuble à toiture plate (6,15 au lieu de 4,8m pour les corniches et 5,70 pour les faîtes) ;**

**Considérant de plus que le gabarit de l'immeuble, *R+1*, reste raisonnable et s'intègre discrètement dans l'ensemble des constructions existantes environnantes ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur des constructions isolées (titre I, art. 8) est acceptable ;**

**Considérant que 2 chambres, une salle de bain et un bureau/chambre d'appoint sont aménagés à l'étage ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art.10) en ce qu'aucune des chambres ne dispose d'un éclairage naturel suffisant :**

- 1,28m<sup>2</sup> au lieu de 3,24m<sup>2</sup> pour la chambre parentale
- 1,87m<sup>2</sup> au lieu de 2,40m<sup>2</sup> pour la chambre 1
- 1,24m<sup>2</sup> au lieu de 2,37m<sup>2</sup> pour la chambre 2
- 1,84m<sup>2</sup> au lieu de 1,87m<sup>2</sup> pour la chambre d'appoint

**Considérant que, s'agissant d'une rénovation lourde de la maison existante, avec modification de l'ensemble des baies de fenêtre, il y aurait lieu de tendre un maximum au respect des normes d'habitabilité prescrites par le règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art.10) pourraient être acceptables moyennant une nette diminution de ces dérogations ;**

**Considérant que l'ensemble de la construction sera isolée par l'extérieur et couverte d'un enduit de teinte blanche ;**

**Considérant qu'un soubassement en carrelage gris est prévu sur le pourtour de la maison, ainsi que des châssis et des seuils en aluminium de teinte noire ;**

**Considérant que la composition des façades présente une expression architecturale simpliste et fonctionnelle ; qu'il y aurait lieu de revoir les proportions des ouvertures et d'y intégrer quelques éléments architecturaux animant la façade ;**

**Considérant la diversité des expressions architecturales des constructions de la rue ;**

**Considérant que les modifications des caractéristiques architecturales de la maison pourraient s'intégrer plus harmonieusement au bâti existant ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application des prescriptions générale 0.6 et particulière 2.5.2° du PRAS du PRAS pour modification des caractéristiques urbanistiques ;**

**Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de jardin et de retrait latéral (titre I, art.12) en ce que la demande prévoit la construction d'un abri à vélos et l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de retrait latéral ;**

**Considérant la particularité de la parcelle, située à l'avant d'une deuxième parcelle et étant grevée d'une servitude de passage carrossable sur sa droite ;**

**Considérant que l'allée dallée sera élargie au niveau de la maison pour permettre le stationnement d'une voiture ainsi que l'accès piéton à la porte d'entrée de la maison ;**

**Considérant que cette configuration permet de maintenir l'aménagement sur l'entièreté de la zone de recul, à l'avant de la propriété et éviter de multiplier les entrées carrossables à front de rue ;**

**Considérant de plus que la drève de Willericken ne dispose d'aucun emplacement de stationnement sur l'espace public ;**

**Considérant cependant qu'un aménagement paysager permettrait une meilleure intégration de l'emplacement de stationnement en zone de retrait latéral et l'assurance que le stationnement sera limité à une voiture ;**

**Considérant qu'un abri de jardin est également réalisé dans la zone de retrait latéral ;**

**Considérant que celui-ci possède des dimensions limitées (2,60m sur 3,35m) ; qu'il est réalisé en bois ; qu'il sera peu visible depuis l'espace public ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de d'aménagement des zones de jardin et de retrait latéral (titre I, art.12) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;**

**Considérant que la parcelle a été divisée en 2 lots ; que la limite entre les 2 lots se situe à moins d'1,90m de la façade arrière de l'extension du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que la demande prévoit la réalisation d'une baie de fenêtre dans cette façade ;**

**Considérant que la demande ne respecte donc pas le code civil en matière de vues droites ; qu'il y a lieu de respecter cette réglementation ou d'obtenir les servitudes relatives à ces vues non conformes ;**

**Considérant en outre l'existence d'une citerne à mazout et la nécessité d'épurer les eaux usées du logement conformément à la réglementation en vigueur ;**

**Considérant que ces installations ne sont pas représentées sur les plans joints à la demande ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- tendre un maximum au respect des normes d'habitabilité prescrites par le règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel des chambres**
- revoir la composition générale des façades (disposition et proportion des baies) en y intégrant des éléments architecturaux (débords, cadres,...) ;**
- délimiter l'emplacement de stationnement par un aménagement paysager**
- respecter le code civil en matière de vues droites ou obtenir la servitude adéquate**
- indiquer la citerne et la mini-station d'épuration sur les plans**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur des constructions isolées (titre I, art. 8), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et d'éclairage naturel (titre II, art.10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**



**Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.**

### **9<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16885 – Demande de Monsieur et Madame Nicolas & Sophie VANPEEL-VERVY pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise rue des Trois Ponts 31**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Monsieur Nicolas VANPEEL, le demandeur et Monsieur Olivier SMEYERS, l'architecte.

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- la construction d'extensions à l'arrière du rez-de-chaussée et des étages,
- la création d'une terrasse en bois sur toute la surface de la cour existante,
- la rehausse des pans de la toiture,
- la modification des cloisonnements intérieurs ;
- la modification des menuiseries en façade avant ;

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant qu'aucun plan de ce bien n'est disponible dans les archives communales ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les extensions projetées à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage dépassent du profil des constructions voisines et que la construction dépasse en profondeur les 3/4 de la profondeur du terrain ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;**

**Considérant que le projet vise à construire des extensions en façade arrière ;**

**Considérant que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse de 2,12 m le profil de la construction la plus profonde et de 4 m celui de la construction la moins profonde ;**

**Considérant qu'elle se développe sur toute la largeur de la parcelle ;**

**Considérant qu'elle permet la création d'un vaste séjour de 28 m<sup>2</sup> (salle à manger + cuisine) ouvert sur la cour extérieure ; qu'à l'avant du rez-de-chaussée est aménagé un bureau et en partie centrale un WC et une buanderie ;**

**Considérant qu'une verrière est prévue sur la toiture plate de l'extension afin d'apporter d'avantage de lumière vers les espaces centraux du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que le projet vise également à construire une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant qu'elle s'aligne au profil de la construction la plus profonde et ne dépasse la construction la moins profonde que de 0,58 m ;**

**Considérant que ce nouveau volume permet la création d'une chambre parentale avec salle de bain attenante en façade arrière ;**

**Considérant également qu'elle permet la création d'un salon à l'avant du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que les photographies aériennes montrent dès 1935, la présence de nombreuses extensions à l'arrière du bâtiment principal ;**

**Considérant en outre que l'ensemble de la parcelle est entouré de hauts murs de minimum 1,83 m de hauteur ;**

**Considérant que les rehausses des mitoyens nécessaires à la construction de ces annexes sont limitées à maximum 1 m vers le n°33 et à 2,94 m vers le n°29 ;**

**Considérant par conséquent que ces extensions ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant également que le projet présente une profondeur totale de bâtisse de 15,49 m, soit 77% de la profondeur totale de la parcelle ;**

**Considérant que la dérogation, par rapport aux 3/4 de la profondeur de la parcelle, ne porte que sur un dépassement en profondeur de 0,41 m ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;**

**Considérant que le projet vise également à rehausser le pan de la toiture avant ;**

**Considérant qu'il s'alignera au profil du brisis de la toiture à la Mansart de la construction voisine de droite (n°29) mais ne s'alignera pas au profil du terrasson de cette même toiture ;**

**Considérant dès lors, qu'en toiture avant, le pan supérieur possède deux inclinaisons différentes ; que la liaison entre le brisis et le faîte du toit est donc interrompue ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu de proposer la création d'un vrai toit à la Mansart dont le terrasson se rattache au faîte de la toiture existante depuis le brisis ;**

**Considérant que l'habitabilité des combles est assurée en toiture arrière par la création d'une extension à toiture inclinée s'étendant sur la toiture plate de l'extension projetée du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant qu'elle est entièrement intégrée dans les profils des deux constructions voisines ;**

**Considérant que ces modifications en toiture permettent l'aménagement de deux chambres et d'une salle de douche dans les combles ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie (titre II, art. 3) en ce que le salon au 1<sup>er</sup> étage n'a pas une superficie suffisante ;**

**Considérant que le salon prévu au 1<sup>er</sup> étage ne possède qu'une superficie de 14,6 m<sup>2</sup> ; que la dérogation porte sur un déficit de 5,4 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la largeur de la parcelle (4 m) ne permet pas l'aménagement de grandes pièces de vie, conformes aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant néanmoins que la salle à manger-cuisine agrandies du rez-de-chaussée atteint 28,2 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant de plus que cette pièce répond à la superficie minimale imposée à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme pour la pièce de vie principale d'un logement ;**

**Considérant par conséquent que l'aménagement d'un salon de dimensions plus réduites ne nuit pas à l'habitabilité du logement unifamilial ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien de superficie (titre II, art. 3) est acceptable ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface imperméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cour et jardin est presque entièrement imperméabilisée ;**

**Considérant que la zone de cour et jardin est constituée d'une terrasse en bois et d'une zone de plantations basses en son extrémité ;**

**Considérant que l'ensemble du jardin est entouré de hauts murs de clôture de 1,83 m de hauteur ;**

**Considérant que la cour présente des dimensions réduites (15,8 m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant que cette imperméabilisation totale peut être autorisée pour des raisons de salubrité ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface imperméable (titre I, art. 13) est acceptable ;**

**Considérant également que la demande vise à remplacer les châssis en bois de ton blanc en façade avant par des châssis en aluminium de ton gris ;**

**Considérant également que les châssis à guillotine du rez-de-chaussée et le châssis à division bipartite dans la lucarne sont respectivement remplacés par des châssis bipartite avec imposte et par un châssis à division tripartite ;**

**Considérant que l'ensemble des châssis sont munies d'impostes à division bipartite reproduisant le vitrail des châssis existants ;**

**Considérant cependant que le matériau (aluminium) des châssis projetés ne permet pas de reproduire ce vitrail et d'assurer une esthétique cohérente de la façade avant ;**

**Considérant que la division de l'imposte n'a donc pas lieu d'être ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir des châssis munis d'imposte sans division ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- proposer la création d'un vrai toit à la Mansart dont le terrasson se rattache au faîte de la toiture existante depuis le brisis
- prévoir, en façade avant, des châssis munis d'imposte sans division

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de maintien d'une surface imperméable (titre I, art. 13) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

### 10<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16816 – Demande de Monsieur Philippe VAN HOOFF pour réaménager une maison unifamiliale et créer une extension en façade arrière, avenue des Citrinelles 66**

---

<b>ZONE :</b>	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
<b>DESCRIPTION :</b>	réaménager une maison unifamiliale et créer une extension en façade arrière
<b>ENQUETE :</b>	du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
<b>MOTIFS :</b>	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
<b>AUDITION :</b>	Monsieur Philippe VAN HOOFF, le demandeur et Madame Marie NAUDIN, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;**

**Considérant qu'il s'agit de réaménager une maison unifamiliale et créer une extension en façade arrière ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la modification du cloisonnement intérieur au rez-de-chaussée,
- le réaménagement de terrasses à l'arrière du rez-de-chaussée ;

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que le bien concerné par la demande est un immeuble trois façades ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse des deux profils mitoyens ;**

**Considérant que l'extension se développe sur une profondeur de 3 m et une hauteur de 3,40 m ;**

**Considérant qu'elle permet d'agrandir les pièces de vie principales du rez-de-chaussée sur une largeur de 5,11 m, en partie droite de la parcelle, et de les ouvrir d'avantage sur le jardin ;**

**Considérant dès lors qu'elle accueillera la cuisine ; qu'une salle de jeu/bibliothèque sera aménagée en lieu et place de l'ancienne cuisine ;**

**Considérant l'absence d'extension pour la construction voisine de droite (n°68) ;**

**Considérant que le jardin est exposé au sud-ouest ; que cette extension ne devrait pas engendrer de perte significative de lumière pour le voisin de droite ;**

**Considérant en outre que la hauteur de la toiture prévue permet de bénéficier, dans la nouvelle cuisine, d'une hauteur sous plafond confortable (2,62 m) et d'isoler la toiture de manière satisfaisante au regard de la réglementation PEB ;**

**Considérant que la toiture plate de l'extension sera végétalisée ;**

**Considérant par conséquent que l'extension projetée ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) est acceptable ;**

**Considérant que le projet vise également à la construction de terrasses accessibles depuis la nouvelle extension ;**

**Considérant qu'elles se développent sur deux niveaux distincts ;**

**Considérant que la terrasse basse (niv. : 0,00 m) est accessible depuis le côté gauche de l'extension ; que la terrasse haute (niv. : + 0,60 m) l'est depuis le bout de l'extension et depuis la terrasse basse via un escalier à deux marches ;**

**Considérant le maintien d'un jardin de dimensions confortables et d'un peu plus de 200 m<sup>2</sup> de superficie perméable sur la parcelle ;**

**Considérant par conséquent que ces aménagements s'intègrent discrètement aux caractéristiques paysagères du voisinage et qu'ils ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;**

**Avis favorable.**

**Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.**

## 11<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16873 – Demande de Monsieur Tanguy MAISIN pour régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la modification du revêtement de toiture et la création d'un escalier extérieur et créer une terrasse au 1<sup>er</sup> étage, avenue Daniel Boon 14**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la modification du revêtement de toiture et la création d'un escalier extérieur et créer une terrasse au 1<sup>er</sup> étage
- ENQUETE :** du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017. Cinq lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- la situation de fait présentée dans les plans qui n'est pas conforme à la situation réelle (accessibilité de la terrasse, courbes de niveau, arbres,...)
  - la visibilité du mur mitoyen, de l'escalier et de la passerelle depuis le fond de jardin du n°81 avenue Chaudron
  - les vues plongeantes et intrusives vers les propriétés voisines depuis l'escalier et la terrasse projetée au premier étage, renforcée par la déclivité des terrains
  - le non-respect des conditions du permis précédemment octroyé
- MOTIFS :** application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur Tanguy MAISIN, le demandeur et architecte et sa collaboratrice, Monsieur VAN DURME, Monsieur VLIEGEN et Madame DUPONT, Monsieur CLAUSS et Madame PIERRARD, Monsieur AMADORI et Madame NGUYEN, les réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la modification du revêtement de toiture et la création d'un escalier extérieur et créer une terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la suppression de la toiture verte du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage et des bacs plantés prévus au 1<sup>er</sup> étage, au droit des limites mitoyennes
- la régularisation de la construction d'un escalier en colimaçon extérieur entre le premier étage et le niveau du jardin
- la réalisation d'une terrasse sur une partie de la toiture plate du rez-de-chaussée

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017 et que cinq lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la situation de fait présentée dans les plans qui n'est pas conforme à la situation réelle (accessibilité de la terrasse, courbes de niveau, arbres,...)
- la visibilité du mur mitoyen, de l'escalier et de la passerelle depuis le fond de jardin du n°81 avenue Chaudron
- les vues plongeantes et intrusives vers les propriétés voisines depuis l'escalier et la terrasse projetée au premier étage, renforcée par la déclivité des terrains
- le non-respect des conditions du permis précédemment octroyé ;

Considérant la particularité du bien, une maison unifamiliale située en intérieur d'îlot, accessible depuis l'avenue Boon et construite en mitoyenneté des propriétés vers l'avenue Chaudron ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation du 8 mars 2005 sur la demande de permis d'urbanisme n°13.883 mentionnait les conditions suivantes :

- prévoir une finition esthétique qui réduit au strict minimum la hauteur du volume projeté en lieu et place de la toiture verte projetée sur le toit de l'extension (1<sup>er</sup> étage)
- prévoir une toiture verte sur l'entièreté du toit plat du rez-de-chaussée (qui doit rester inaccessible) et supprimer l'escalier extérieur y donnant accès

Considérant que le permis a été délivré sur base de plans modificatifs réduisant la hauteur du volume projeté tout en prévoyant une toiture végétale ;

Considérant que la toiture plate du volume du 1<sup>er</sup> étage a été couverte de graviers ;

Considérant que cette toiture est peu visible depuis les constructions environnantes et que la finition en gravier est esthétique ;

Considérant cependant qu'aucun élément nouveau ne vient justifier la modification éventuelle de la 2<sup>ème</sup> condition ;

Considérant que l'installation d'une toiture verte permet d'assurer que celle-ci ne soit pas utilisée en terrasse d'agrément ;

Considérant cependant que la toiture du rez-de-chaussée a été couverte d'une finition esthétique (peinture gris clair) ;

Considérant que la végétalisation de la toiture pourrait être supprimée à condition d'assurer la non accessibilité de celle-ci par la réalisation d'allèges ou de garde-corps au droit des baies de fenêtre donnant sur cette toiture ;

Considérant que l'escalier extérieur a été réalisé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant de plus que les travaux réalisés vont à l'encontre des conditions d'octroi du permis de 2005 ;

Considérant que, tant la terrasse projetée au 1<sup>er</sup> étage que l'escalier en colimaçon et son palier sont de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage de par les vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot ces aménagements engendrent ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver la quiétude et l'intimité des jardins avoisinants ;

Considérant que la demande porte également sur la suppression des bacs plantés de haies au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que ces haies d'1,80m de hauteur, plantées dans des bacs sur la toiture plate du rez, le long des limites mitoyennes et de la façade ouest, s'apparentent fortement à des rehausses des mitoyens ; qu'elles impactent excessivement les propriétés voisines par leur disposition et leur hauteur ;

Considérant de plus que ces haies sont placées vers les façades les moins ouvertes de l'extension du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que le revêtement extérieur de l'extension du 1<sup>er</sup> étage a été réalisé en crépi blanc et non en bois ;

Considérant que cette modification s'intègre discrètement à l'immeuble existant ;

Considérant également qu'il apparait des différences entre ce qui a été réalisé et ce qui est présenté dans les plans (volume du 1<sup>er</sup> étage, fenêtre supplémentaire en façade est,...) ;

Considérant qu'il y a lieu de présenter des plans exactement conformes aux travaux réellement exécutés ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir une toiture verte sur l'entièreté du toit plat du rez-de-chaussée (qui doit rester inaccessible) OU réaliser des allèges ou garde-corps au droit des baies de fenêtre donnant sur la toiture plate du rez-de-chaussée
- supprimer l'escalier extérieur
- présenter des plans conformes aux travaux réellement exécutés

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré, moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

## 12<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16821 – Demande de Monsieur Nicola LATTANZIO pour mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en un appartement et trois studios, place de l'Amitié 2

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en un appartement et trois studios

**ENQUETE :** du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur Nicola LATTANZIO, le demandeur et Madame Anita NAPOLEONE, l'architecte.



**Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;  
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en un appartement et trois studios ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- la mise en conformité du changement des menuiseries en façade avant,
- la mise en conformité de la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de 4 logements
- la construction d'extensions en façade arrière aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage,

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 décembre 2017 au 21 décembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que l'immeuble objet de la demande fait partie d'un ensemble de quatre constructions, construite en 1923, sur base d'une seule demande de permis de bâtir (n° 1180-2), sur la place de l'Amitié, anciennement rue du Bocq, (1-2) et sur l'avenue Charles Madoux (33-35 et 37-39) ;**

**Considérant que la demande vise à mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en 4 unités ;**

**Considérant dès lors que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation en application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;**

**Considérant que 4 logements ont été aménagés dans l'immeuble sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;**

**Considérant que le programme du bâtiment, tel que présenté dans la demande, est réparti comme suit :**

- au rez-de-chaussée, un studio (logement 1) d'environ 39 m<sup>2</sup> avec accès vers la cour, ainsi que vers les caves,
- au 1<sup>er</sup> étage, un appartement 1 chambre (logement 2) d'environ 39,5 m<sup>2</sup> avec véranda,
- au 2<sup>ème</sup> étage, un studio (logement 3) d'environ 30,5 m<sup>2</sup> avec balcon en façade arrière,
- au 3<sup>ème</sup> étage, un studio d'environ 30 m<sup>2</sup> avec mezzanine dans les combles (logement 4) ;

**Considérant que les sous-sols sont aménagés pour accueillir trois caves, ainsi qu'une buanderie et un local compteurs ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les volumes que la demande prévoit d'ajouter à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage dépassent les deux profils mitoyens ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;**

**Considérant que l'extension projetée au rez-de-chaussée vise à étendre le volume existant vers la limite mitoyenne de gauche (n°1) ;**

**Considérant qu'elle s'étend sur 1,36 m de profondeur ; qu'elle permet d'agrandir la surface du séjour du logement 1 d'environ 3 m<sup>2</sup> pour qu'il atteigne 20,3 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la cour existante dans la situation de droit de l'immeuble, ainsi que celles des constructions voisines, est de dimension très réduite (environ 17 m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant que la construction d'un volume supplémentaire au rez-de-chaussée accentuerait d'avantage l'enclavement des autres constructions mitoyennes et particulièrement du bien sis avenue Charles Madoux 33-35 ;**

**Considérant qu'il y a dès lors lieu de maintenir cet espace libre de toute construction afin de permettre une meilleure habitabilité des pièces de vie aménagées au rez-de-chaussée des constructions existantes ;**

**Considérant qu'au 1<sup>er</sup> étage, le balcon existant de droit est refermé par la construction d'une véranda ; qu'elle permet de joindre le séjour du logement 2 à la cuisine située sur le palier en façade arrière ;**

**Considérant que pour la fermeture d'un balcon, la construction d'une extension à toiture plate, en lieu et place de la véranda projetée, est plus indiquée ;**

**Considérant par conséquent que l'extension au rez-de-chaussée et la véranda au 1<sup>er</sup> étage ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie plancher (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce les superficies de plancher et les superficies nettes éclairantes des différentes pièces des logements ne sont pas suffisantes ;**

**Considérant que les logements 1, 3 et 4 sont renseignés comme des studios ;**

**Considérant cependant que, dans l'ensemble des unités, à l'exception du logement 4, les zones de séjour et la chambre sont séparées par une cloison ;**

**Considérant dès lors qu'elles ne peuvent être apparentées à des studios mais bien à des appartements une chambre ;**

**Considérant que les superficies de plancher des nouvelles pièces de séjour ne sont pas suffisantes ;**

**Considérant que la dérogation porte sur des déficits de 8 m<sup>2</sup> (séjour+cuisine) pour le logement 1, de 8 m<sup>2</sup> (séjour) et 1,2 m<sup>2</sup> (cuisine) pour le logement 2 et de 13,2 m<sup>2</sup> (séjour+cuisine) pour le logement 3 ;**

**Considérant également que les superficies nettes éclairantes dans les logements 2, 3 et 4 ne sont pas suffisantes ;**

**Considérant que la dérogation porte sur des déficits de 0,3 m<sup>2</sup> (séjour) pour le logement 2 et 3 et de 2,96m<sup>2</sup> (séjour) pour le logement 4 ;**

**Considérant que la dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie plancher (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont excessives et ne sont dès lors pas acceptables ;**

**Considérant que les archives communales ne comportent aucun plan des façades des constructions ;**

**Considérant néanmoins que les châssis d'origine en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC ;**

**Considérant que les divisions des châssis aux étages sont en accord avec ceux existants en façade avant des constructions, bâties au même moment, sur l'avenue Charles Madoux (33-35 et 37-39) ;**

**Considérant que la porte en bois de ton noir munie de ferronnerie, sans doute d'origine, est maintenue ;**

**Considérant toutefois que le châssis existant au rez-de-chaussée n'est pas cintré ;**

**Considérant en outre que la façade, à l'exception du contour des grandes baies aux étages, est cimentée et peinte dans les tons jaunes ;**

**Considérant que ces dernières transformations sont de nature à porter préjudice aux caractéristiques architecturales du bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de prévoir des teintes pour la façade et pour la porte d'entrée s'intégrant d'avantage aux caractéristiques architecturales du bien inscrit d'office à l'inventaire et de placer un châssis au rez-de-chaussée respectant le cintrage de la baie ;**

**Considérant que la superficie de la parcelle est limitée à 67,5 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la superficie plancher de l'immeuble n'est que d'environ 147 m<sup>2</sup> hors sol ;**

**Considérant de plus que le gabarit à rue du bâtiment est limité à un rez + 2 étages + toiture ;**

**Considérant l'absence de garage pour l'ensemble des 4 logements ; que le nombre de caves prévus (3) n'est pas suffisant ;**

**Considérant que la demande traduit une surdensification de l'immeuble ;**

**Considérant que l'historique de population du dossier démontre que la division a sans doute eu lieu au début des années nonante ; que des travaux ont dès lors été réalisés avant que le demandeur n'acquière le bien en 2017 ;**

**Considérant qu'il semble que la division soit antérieure au 1<sup>er</sup> juillet 1992, de sorte que l'article 330, § 3 du CoBAT trouve à s'appliquer en l'espèce ;**

**Considérant qu'il résulte de l'article 330, § 3 du CoBAT que les actes et travaux visés par l'article 2, 2<sup>o</sup>, G du règlement général sur la bâtisse de l'Agglomération bruxelloise et effectués sans permis ne peuvent être maintenus que moyennant l'obtention d'un permis de régularisation ;**

**Considérant que cet article du CoBAT prévoit également que le permis sera refusé si les actes travaux ont pour but ou conséquence de créer des logements ne répondant manifestement pas au Titre II du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que tel est le cas en l'espèce ;**

**Considérant par conséquent que les aménagements proposés ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant en outre que la superficie de la parcelle ne se prête qu'à l'aménagement d'une maison unifamiliale ;**

**Avis défavorable.**